Das gesetzliche Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedelungsunternehmen,

unter Zugrundelegung des Reichssiedelungsgesetzes vom 11. 8. 1919.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Auszug
aus einer Schrift zur Erlangung der
juristischen Doktorwürde bei der
Rechts- und Staatswissenschaftlichen
Fakultät der
Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität
zu Breslau.

Vorgelegt von
Emanuel Opperskalski, Gerichtsreferendar.

1923.

Gedruckt mit Genehmigung
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Breslau.
(Berichterstatter: Prof. Dr. E. Bruck.)

Das Problem der inneren Kolonisation, das schon vor dem Kriege aufgetaucht war und schon damals von der Gesetzgebung in Angriff genommen wurde, war nach dem unglücklichen Ausgange des Krieges, der uns die Folgen ungesunder Menschenverteilung und des Mangels an innerer Kolonisation deutlich genug vor Augen geführt hatte, infolge der Verminderung der Arbeitsgelegenheit in der Industrie einerseits, der plötzlichen und überstürzten Demobilisation unseres Heeres andererseits zur brennenden Tagesfrage geworden. Um dieses Problem, welches soziale, wirtschaftliche und bevölkerungspolitische Ziele verfolgt, zu lösen, war es notwendig, zuerst die Frage der Landbeschaffung in Angriff zu nehmen. Ihr galten daher die Vorläufer des Reichssiedelungsgesetzes, die preußische Verordnung betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 23. 12. 1918 (Ges. S. 1919, S. 3 ff.) und die Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedelungsland vom 29. 1. 1919 (RGBl. S. 115 ff.), ihr gilt auch das Reichssiedelungsgesetz vom 11. 8. 1919 (RGBl. S. 1429 ff.) selbst, dessen Bestimmungen der Aufgabe zugrunde gelegt sind. Eines der Mittel, Land für die Siedler zu schaffen, ist aber das in den §§ 4 ff. 14 RSG. verankerte Vorkaufsrecht, welches den gemeinnützigen Siedelungsunternehmen oder den Landlieferungsverbänden — je nach der Größe des verkaufspflichtigen Objekts — zusteht.

I. Das Vorkaufsrecht steht den gemeinnützigen Siedelungsunternehmen zu (§ 4 RSG.); dies sind diejenigen in der Form von gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen bereits vorhandenen oder nach § 1 RSG. neu zu bildenden provinziellen Siedelungsgesellschaften, die als gemeinnützige Siedelungsunternehmen im Sinne des Reichssiedelungsgesetzes von den Landeszentralbehörden, d. i. in Preußen der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, ausdrücklich anerkannt und als solche öffentlich be-

kannt gemacht und den zuständigen Behörden (Grundbuchämtern, Notaren) mitgeteilt sind. Das Vorkaufsrecht steht den gemeinnützigen Siedelungsunternehmen nur hinsichtlich der in ihrem Bezirk belegenen Grundstücke zu (§. 4 RSG.) Gegenstand des Vorkaufsrechts sind die landwirtschaftlichen Grundstücke im Umfang von 25 ha aufwärts oder Teile (auch Bruchteile) von solchen Grundstücken (§ 4 RSG.). Da das Vorkaufsrecht an den Grundstücken über 100 ha den Landlieferungsverbänden zusteht, sind demnach den gemeinnützigen Siedelungsunternehmen vorkaufspflichtig die Grundstücke von 25 bis 100 ha. Das Vorkaufsrecht kann durch Bestimmung der Landeszentralbehörde auf kleinere Grundstücke ausgedehnt werden (§ 4 Satz 2 RSG.); von dieser Ermächtigung hat Preußen keinen Gebrauch gemacht. Da für den Begriff „Grundstück" in § 4 RSG. nicht die grundbuchmäßige Eintragung maßgebend ist, vielmehr nur die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit, indem unter diesen Begriff jeder einheitlich bewirtschaftete Grundbesitz fällt, ohne daß räumliche Geschlossenheit verlangt wird, da ferner von der Vorkaufspflicht auch nur die Grundstücke, soweit sie landwirtschaftlich genutzt werden oder doch so genutzt werden könnten, betroffen werden, ist die Feststellung der Vorkaufspflichtigkeit und auch der Vorkaufsberechtigung schwierig. Diese Schwierigkeit wird noch dadurch vergrößert, daß für die Vorkaufspflichtigkeit und -Berechtigung bestimmte Größen der Grundstücke maßgebend sind.

II. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden (§ 6 Abs. 1 RSG.), sobald der Eigentümer eines Grundstücks der in § 4 RSG. bestimmten Wirtschaftsart und Größe mit einem Dritten einen Kaufvertrag hinsichtlich seines Grundstücks oder eines Teiles davon abgeschlossen hat. Da nach § 11 RSG. die §§ 5—10 sinngemäß anzuwenden sind auf andere Verträge, die auf die Veräußerung eines Grundstücks gegen Entgelt gerichtet sind, auf die Uebereignung im Wege der Zwangsversteigerung und auf die freihändige Veräußerung durch den Konkursverwalter, ist Ausübung des Vorkaufsrechts auch bei Vorliegen dieser Fälle des § 11 RSG. gegeben; es braucht sich also nicht notwendig um einen K a u f vertrag zu handeln. Solche andere entgeltliche Grundstücksveräußerungsverträge im Sinne des § 11 RSG. sind: Einbringung eines vorkaufspflichtigen Grundstücks in eine Gesellschaft; Vergleiche, Tauschverträge hinsichtlich vorkaufspflichtiger Grundstücke; die Verträge im Falle der Erbauseinandersetzung und im

Falle der Teilung eines Gesellschaftsvermögens, wo zu den Vermögensmassen ein vorkaufspflichtiges Grundstück gehört; Teilung eines vorkaufspflichtigen Grundstücks zwischen mehreren Miteigentümern oder Eigentümern zur gesamten Hand usw.

Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts erfolgt durch formlose einseitig mitteilbare empfangsbedürftige Erklärung des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Verpflichteten; die Erklärung bedarf nicht etwa der für den Kauf- oder anderen Vertrag bestimmten Form (§ 505 BGB.).

III. Ausgeschlossen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts, einmal sobald die in § 7 RSG. zur Ausübung bestimmte Frist abgelaufen ist, ohne daß diese erklärt wurde; die Frist beträgt, wenn das veräußerte Grundstück oder der veräußerte Teil kleiner als 200 ha. ist, drei Wochen, sonst sechs Wochen; in Lauf gesetzt wird sie durch die ordnungsmäßige keiner Form bedürftige Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten von dem Inhalt des zwischen ihnen geschlossenen Vertrages (§ 7 Abs. 1 RSG.); die Mitteilung kann auch durch das Grundbuchamt erfolgen (§ 7 Abs. 2 RSG.) oder durch jeden Dritten, der das Eigentum am Vorkaufsgrundstück erlangt hat (§ 1099 Abs. 1 BGB.), und hat auch in diesen Fällen die in § 7 bestimmte Wirkung (§ 7 Abs. 2, § 8 Abs. 3 RSG.). Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ferner ausgeschlossen, wenn der Berechtigte durch Erlaßvertrag mit dem Verpflichteten auf sein Vorkaufsrecht verzichtet hat, schließlich nach § 6 Abs. 2 RSG., wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft hat, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist.

IV. 1. Im allgemeinen hat das Vorkaufsrecht folgende Wirkungen:

Im Verhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und Vorkaufsverpflichteten kommt ein Kauf- oder ähnlicher Grundstücksveräußerungsvertrag zwischen diesen zustande, und zwar unter den vom Verpflichteten mit dem Dritten vereinbarten Bedingungen (§ 505 Abs. 2 BGB.) und ohne deren Vertragsverhältnis zu beeinflussen. Alle Bedingungen, Zeitbestimmungen und sonstigen Haupt- und Nebenabreden des zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten geschlossenen Vertrages gelten auch für den neuen

zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem zustande gekommenen Vertrag. Ein Rücktrittsvorbehalt für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne des § 506 BGB. ist jedoch dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam, und auch bezüglich vereinbarter Nebenleistungen besteht eine Sonderregelung. Im Falle der Uebereignung im Wege der Zwangsversteigerung muß der Zuschlag, falls vor dessen Erteilung das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, dem Vorkaufsberechtigten erteilt werden; ist er schon dem Meistbietenden erteilt, so tritt der Vorkaufsberechtigte in dessen aus dem Zuschlage erworbenen Rechte ein. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich immer auch auf das mitverkaufte Zubehör des landwirtschaftlichen Grundstücks (§ 8 Abs. 1 Satz 2 RSG.).

Dritten gegenüber wirkt das ausgeübte Vorkaufsrecht derart, daß der durch Ausübung und Zustandekommen des Vorkaufes erworbene Anspruch auf Auflassung wie durch eine Vormerkung gesichert wird (§ 1098 Abs. 2 BGB.). Dies äußert sich derart, daß einmal Verfügungen über das vorkaufspflichtige Grundstück — sowohl solche, die freiwillig durch den Eigentümer erfolgt, wie auch solche, die gegen ihn im Wege der Zwangsvollstreckung, Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter getroffen sind — insoweit unwirksam sind, als sie den durch die Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruch des Vorkaufsberechtigten vereiteln oder beeinträchtigen würden (§ 883 Abs. 2 BGB.), daß ferner der Vorkaufsberechtigte, insoweit der Erwerb eines eingetragenen Rechts oder eines Rechtes an einem Rechte auf Grund solcher Verfügungen ihm gegenüber unwirksam ist, von dem Erwerber die Zustimmung zu der Eintragung oder der Löschung verlangen kann, die zur Verwirklichung seines durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist (§ 888 BGB.). Als solche dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksame Verfügungen werden anzusehen sein nicht nur diejenigen, die nach dem Eintritte des Vorkaufsfalles, also nach Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt sind, sondern auch die in der Zeit zwischen dem Abschlusse des maßgebenden Vertrages und der Ausübung des Vorkaufsrechts getroffenen Verfügungen. Da das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedelungsunternehmens für alle Verkaufsfälle gilt, geht es dadurch, daß es einmal nicht ausgeübt wird, nicht unter und kann jederzeit wieder ausgeübt werden, bei mehreren nacheinander erfolgten Veräußerungen auch dem ersten Veräußerer gegenüber. Dies gefährdet nicht nur die Rechtssicherheit, sondern vor allem im Hinblick auf die vormerkungsartige Wirkung

auch den landwirtschaftlichen Kredit. Solchen dritten Personen gegenüber, für die an dem vorkaufspflichtigen und von dem gemeinnützigen Siedelungsunternehmen „in Ausübung des Vorkaufsrechts“ erworbenen Grundstück Vorkaufsrechte und Vormerkungen, die ein Recht auf Auflassung erhalten sollen (§ 883 BGB.), eingetragen sind, hat das Vorkaufsrecht die Wirkung, daß ihre eingetragenen Rechte bei Erwerb des Grundstücks erlöschen. Dies bedeutet eine im Interesse des Siedelungswerks notwendige Verkürzung privater Rechte.

2. Im besonderen ist das Rechtsverhältnis zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten das folgende:

Vor der Ausübung des Vorkaufsrechts hat der Berechtigte

a) dem Vorkaufspflichtigen gegenüber einen Anspruch auf Mitteilung von dem Abschluß des maßgebenden Vertrages (§§ 8 Abs. 1 RSG., 510 Abs. 1 BGB.),

b) die in § 7 Abs. 1 RSG. bestimmte Frist zur Ausübung seines Rechts,

c) die Befugnis, innerhalb der Frist des § 7 Abs. 1 das veräußerte vorkaufspflichtige Grundstück oder den veräußerten Teil zu besichtigen; wird er an der Ausübung dieser Besichtigungsbefugnis von dem Eigentümer oder dem Dritten gehindert, so hat das zur Folge, daß die Frist zur Ausübung erst von dem Tage an zu laufen beginnt, an dem das Hindernis fortfällt (§ 7 Abs. 3 RSG.).

Nach der Ausübung des Vorkaufsrechts kommen die aus dem Zustandekommen des Vorkaufes sich ergebenden gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Berechtigtem und Verpflichtetem zur Geltung. Besondere rechtliche Beziehungen bestehen zwischen ihnen

a) hinsichtlich der Zahlung des Kaufpreises: Der Vorkaufsberechtigte wird von der Zahlung des Kaufpreises dem Verpflichteten gegenüber frei, wenn er gemäß § 1100 BGB. dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolger zur Rückerstattung des von diesen an den Verpflichteten gezahlten Kaufpreises verpflichtet ist (§ 1101 BGB.).

b) im Falle der Stundung des Kaufpreises: Der Vorkaufsberechtigte ist, falls für den gestundeten Kaufpreis die Bestellung einer Hypothek an dem Grundstück vereinbart ist, zur Bestellung dieser Hypothek, falls in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Schuld, für die eine Hypothek an dem Grundstück besteht, über-

nommen worden ist, dazu verpflichtet, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen (§ 509 Abs. 2 BGB.).

c) hinsichtlich vereinbarter Nebenleistungen: Solche zwischen dem Vorkaufspflichtigen und dem dritten Erwerber des Grundstücks vereinbarte Nebenleistungen, die der Vorkaufsberechtigte zu bewirken außerstande ist, hat dieser, soweit sie in Geld schätzbar sind, dadurch abzugelten, daß er ihren Wert zu entrichten hat (§ 507 Satz 1 BGB.); soweit sie jedoch nicht in Geld zu schätzen sind, braucht der Vorkaufsberechtigte sie nicht zu erfüllen, und auch die zu ihrer Erfüllung ausbedungenen Vertragsstrafen fallen dem Vorkaufsberechtigten gegenüber aus (§ 8 Abs. 2 RSG.). Nur die wirklichen „Neben"-leistungen fallen jedoch unter diese Regelung.

d) im Falle des Mengekaufs: Der Vorkaufsberechtigte kann unter Zahlung des verhältnismäßigen Teiles des Gesamtpreises, der für die gemeinsam verkauften Grundstücke verlangt wird, das Vorkaufsrecht nur hinsichtlich des vorkaufspflichtigen Gegenstandes ausüben. Der Verpflichtete kann jedoch verlangen, daß der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können (§ 508 BGB.).

Ein Wiederkaufsrecht des Verpflichteten hinsichtlich seines vom gemeinnützigen Siedelungsunternehmen erworbenen Grundstücks besteht nicht (vgl. § 21 RSG.).

3. Eine besondere rechtliche Stellung erlangen bei Ausübung des Vorkaufsrechts dritte beteiligte Personen.

a) Der Käufer und seine Rechtsnachfolger haben einmal gegenüber dem Vorkaufsberechtigten die Befugnis, ihm den Abschluß des maßgebenden Vertrages mitzuteilen (§ 1099 Abs. 1 BGB., § 8 Abs. 3 RSG.). Haben sie die Eintragung als Eigentümer des vorkaufspflichtigen Grundstücks im Grundbuche erlangt, so können sie ferner die Zustimmung zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten als Eigentümer und die Herausgabe des Grundstücks verweigern, bis ihnen der zwischen dem Verpflichteten und dem Käufer vereinbarte Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird; von dem Berechtigten, der die Eintragung als Eigentümer erlangt hat, können sie Erstattung des berichtigten Kaufpreises gegen Herausgabe des Grundstücks fordern (§ 1100 BGB.). Sind der Käufer oder seine Rechtsnachfolger noch nicht Eigentümer des vorkaufspflichtigen Grundstücks geworden, so haben sie die Rechtsstellung nach § 1100 BGB. nicht, sondern

können sich nur an den Vorkaufsverpflichteten halten. Gegenüber diesem haben sie einen Anspruch auf Benachrichtigung von der Ausübung oder dem Ausschluß des Vorkaufsrechts (§ 1099 Abs. 2 BGB.). Hatten sie die Eintragung als Eigentümer des vorkaufspflichtigen Grundstücks erlangt, später aber infolge Geltendmachung der durch Ausübung entstandenen Rechte seitens des Vorkaufsberechtigten das Eigentum wieder verloren, so wird infolgedessen der Käufer des Vorkaufsgrundstücks von seiner Verpflichtung zur Zahlung des geschuldeten, aber noch nicht berichtigten Kaufpreises dem Verpflichteten gegenüber frei; den berichtigten Kaufpreis kann er jedoch, wegen des Bestehens seiner Rechte aus § 1100 BGB. dieserhalb dem Berechtigten gegenüber, nicht zurückfordern (§ 1101 BGB.). Andere Ansprüche können sie nur auf Grund der für den betreffenden Vertrag (Kauf, Tausch usw.) und für die gegenseitigen Verträge geltenden allgemeinen Vorschriften erheben.

b) Dritte, deren Vorkaufsrechte oder Auflassungsvormerkungen bei dem in Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgten Erwerb des Grundstücks durch das gemeinnützige Siedelungsunternehmen erloschen sind, haben ein Recht darauf, daß das gemeinnützige Siedelungsunternehmen innerhalb der nächsten 10 Jahre seit Erwerb des Grundstücks ihnen dieses zum Kaufe anbietet, wenn es das Grundstück anderweitig als zu Siedlungszwecken veräußern will; nach Ablauf der 10 Jahre hat es ihnen das Grundstück alsbald zum Kauf anzubieten und darf es erst, wenn das Angebot vergeblich war, weiterveräußern (§ 9 Abs. 2 RSG.).

c) Pächter von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (einschl. Staatsdomänen) haben, wenn diese von gemeinnützigen Siedelungsunternehmen zum Zwecke der Ansiedelung übernommen werden, ein Vorkaufsrecht für ein bei der Verteilung etwa übrigbleibendes Restgut oder für Parzellen, die geeignet sind, Inventar und sonstiges Betriebskapital möglichst zu verwerten (§ 6 Abs. 3 RSG.).

V. Das Vorkaufsrecht des Reichssiedelungsgesetzes ist demjenigen des BGB., insbesondere dessen dinglichem Vorkaufsrechte nachgebildet. Es ist daher wie dieses seiner Regelung nach als Gestaltungsrecht aufzufassen, unterscheidet sich aber von den übrigen Gestaltungsrechten wie Kündigungs-, Aufrechnungsrecht usw. durch einige Besonderheiten. Es ist kein Forderungsrecht,

ein dingliches Recht nur formell kraft der Einreihung unter diese durch positive Vorschrift. Die Gestaltung des Vorkaufsrechts des Reichssiedelungsgesetzes nach dem Vorbilde desjenigen des BGB. ist verfehlt. Es ist weniger eine Belastung, als eine neuartige Nebenform des Enteignungsrechts, die nur nicht ganz so weit geht wie dieses.

Gemäß § 5 RSG. hat das Vorkaufsrecht den Vorrang vor allen anderen eingetragenen und gesetzlichen Vorkaufsrechten und bedarf auch nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Um die Durchführung des Vorkaufsrechts zu sichern, ist bestimmt, daß das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsüberganges so lange aussetzen soll, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird (§ 10 RSG.), und daß der Zuschlag im Falle der Uebereignung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung nicht vor Ablauf der zur Ausübung bestimmten Frist des § 7 RSG. erteilt werden darf, es sei denn, daß der Vorkaufsberechtigte sein Recht vorher ausgeübt oder dem Vollstreckungsgerichte gegenüber erklärt hat, es nicht ausüben zu wollen (§ 11 Satz 2 RSG.). Die Ausübung selbst soll von den vorkaufsberechtigten Stellen nur dann vorgenommen werden, wenn sich das betreffende Grundstück zur Siedelung eignet oder die Veräußerung mit Rücksicht auf die allgemeinen volkswirtschaftlichen Interessen als unerwünscht zu bezeichnen ist; die Ausübung darf also nicht schematisch erfolgen. Nur im ersteren Falle kann der Zweck des Vorkaufsrechts, Förderung des Siedelungswerks durch Beschaffung geeigneten Siedelungslandes, erreicht werden. Bei den Mängeln und Lücken, die aber gerade die Vorschriften der §§ 4 ff. RSG. aufweisen, ist dies allerdings nur dann zu erhoffen, wenn diesen durch eine andere Regelung abgeholfen wird.